



---

## **ANALISIS TERHADAP KONTRAK IJARAH DALAM PRAKTIK PERBANKAN SYARIAH**

***Diky Faqih Maulana***

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Email: [dikyfm@gmail.com](mailto:dikyfm@gmail.com)

### **Abstract**

People who need funds can use financing services provided by Islamic financial institutions, one of which is ijarah financing. The provisions of ijarah have certainly been regulated, both theoretically and practically. However, have Islamic financial institutions implemented ijarah contract practices in accordance with existing regulations? Moreover, the clause in the contract, is each contract clause in accordance with the provisions of the ijarah contract and in accordance with Islamic principles? The results showed that the Ijarah Agreement Benefit Lease Financing Agreement Number:10669/IJR/IX/2012 as a whole is in accordance with the provisions of the DSN-MUI fatwa No.09/DSN-MUI/IV/2000 regarding ijarah financing. However, there are some clauses that do not pay attention to the principles of the contract in Islamic law such as the principle of balance (mabda 'at-tawazun fi al-mua'wadah) and the principle of benefit (not burdensome). But apart from that, this contract is in accordance with the DSN Fatwa No.43/DSN-MU/VIII/2004 regarding Compensation (Ta'widh) and Fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IX/2000 regarding Sanctions for Customers who Delay Payment. In dispute resolution also uses the concept of al-sulh (peace) recommended in Islam, as the Word of Allah in QS Al Hujurat verse 10. As well as fulfilling the principle of freedom of contract (mabda 'hurriyyat at-ta'aqud) which still pays attention to Islamic moral principles and order general syar'i in contracting.

### **Abstrak**

Masyarakat yang membutuhkan dana bisa menggunakan jasa pembiayaan yang disediakan oleh lembaga keuangan syariah, salah satunya pembiayaan ijarah. Ketentuan ijarah tentunya telah diatur, baik secara teori maupun praktik. Akan tetapi, apakah lembaga keuangan syariah telah menerapkan praktik akad ijarah sesuai dengan ketentuan yang ada? Terlebih klausul dalam kontrak, apakah setiap klausul kontrak telah sesuai dengan ketentuan akad ijarah serta sesuai dengan

prinsip Islam? Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Perjanjian Pembiayaan Sewa Manfaat Akad Ijarah Nomor:10669/IJR/IX/2012 secara keseluruhan telah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah. Namun ada beberapa klausul yang kurang memperhatikan asas akad dalam hukum Islam seperti asas keseimbangan (*mabda' at-tawazun fi al-mua'wadah*) dan asas kemaslahatan (tidak memberatkan). Namun diluar hal itu, kontrak ini telah sesuai dengan Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 mengenai Ganti Rugi (*Ta'widh*) dan Fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IX/2000 mengenai Sanksi atas Nasabah yang Menunda-nunda Pembayaran. Pada penyelesaian sengketa juga menggunakan konsep *al-sulh* (perdamaian) yang dianjurkan dalam Islam, sebagaimana Firman Allah dalam Q.S Al Hujurat ayat 10. Serta memenuhi asas kebebasan berkontrak (*mabda' hurriyyat at-ta'aqud*) yang tetap memperhatikan kaidah akhlak Islam dan ketertiban umum syar'i dalam berkontrak.

**Keywords:** *Contract; Ijarah Financing; Islamic Financial Institutions*

## PENDAHULUAN

Perbankan merupakan industri keuangan yang berfungsi sebagai motor penggerak roda perekonomian di Indonesia. Sehingga dalam menjaga kestabilan jalannya sistem keuangan di sektor perbankan, pemerintah terus berupaya mengembangkan sistem perbankan yang ada. Saat ini pengembangan sistem perbankan di Indonesia dilakukan dengan cara sistem perbankan ganda (*dual-banking system*). Dimana terdapat sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah.<sup>1</sup> Ekonomi Islam di Indonesia berkembang pesat sehingga memunculkan berbagai bentuk bisnis yang berbasis syariah. Sejak berdirinya bank syariah di Indonesia tahun 1992, Pemerintah telah membuat peraturan perundang-undangan terkait perbankan syariah. Kini, perbankan syariah diatur di dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam Undang-undang itu terlihat, bahwa di Indonesia berlaku dua sistem perbankan, yaitu sistem perbankan konvensional yang menggunakan sistem bunga dan sistem perbankan syariah yang berdasarkan pada ketentuan dan prinsip-prinsip hukum Islam.

Indonesia yang mayoritas warganya seorang Muslim, memiliki ketertarikan untuk bersentuhan dengan lembaga-lembaga syariah. Hal itu

<sup>1</sup> Miko Polindi, "Implementasi Ijarah dan Ijarah Muntahia Bit-Tamlik (IMBT) dalam Perbankan Syariah di Indonesia," *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 2, no. 1 (Maret 2016): 29.

kelas membuat lebih padat lalu lintas perekonomian Islam yang semakin berkembang mengikuti arus laju zaman. Di era industri 4.0, seolah memaksa setiap orang untuk saling berinteraksi satu sama lain, terutama dalam hal harta benda. Sebagai masyarakat Islam yang menganut ajaran Allah SWT, haruslah menaati perintah-Nya dalam kehidupan sehari-hari, terutama dalam bermuamalat. Model muamalah maaliyah boleh berkembang sesuai dengan tuntutan zaman dan kebutuhan dengan syarat tidak bertentangan dengan nash-nash syariat dan prinsip utama syari'ah yaitu maqashid syariah. Hal ini dikarenakan hukum asal dari aktifitas muamalat adalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya. Sehingga inovasi dan kreasi dalam bidang ini adalah sesuatu yang tidak dilarang, selama tidak bertolak belakang dengan Alquran dan sunnah.<sup>2</sup>

Lembaga keuangan syariah merupakan salah satu alternatif terhadap persoalan pertentangan apakah bunga bank termasuk riba atau tidak. Dengan demikian, kerinduan umat Islam di Indonesia yang ingin melepaskan diri dari belenggu dan persoalan riba telah mendapat jawaban dengan lahirnya bank syariah di Indonesia.<sup>3</sup> Secara ekonomi, masyarakat terbagi atas dua golongan, yakni masyarakat yang kelebihan dana dan kekurangan dana. Masyarakat yang memiliki kelebihan dana akan mengalirkan dana tersebut ke sebuah lembaga keuangan baik perbankan maupun nonbank. Dana yang telah dialirkan ke lembaga keuangan akan dikelola dengan berbagai skema, salah satunya pembiayaan. Dan masyarakat yang membutuhkan dana bisa menggunakan jasa pembiayaan yang telah disediakan oleh lembaga keuangan. Bagi nasabah yang hendak melakukan pembiayaan dengan tetap berpegang teguh pada prinsip syariah bisa ke lembaga keuangan syariah, salah satunya adalah pembiayaan ijarah. Ijarah merupakan akad untuk menjual manfaat yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syariat Islam.

Pembiayaan ijarah ini mempunyai konsep yang berbeda dengan konsep kredit pada bank konvensional, pembiayaan ijarah juga dikatakan sebagai pendorong bagi sektor usaha karena pembiayaan ijarah mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syariah lainnya. Keistimewaan tersebut adalah bahwa untuk memulai

<sup>2</sup> Iza Hanifuddin dan Sunan Autad Sarjana, "Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlîk: Sebuah Alternatif Pemberdayaan Tanah Wakaf," *Muslim Heritage* 3, no. 1 (2018): 3.

<sup>3</sup> Nanik Eprianti dan Olypia Adhita, "Pengaruh Pendapatan Ijarah terhadap Profitabilitas (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Kantor Cabang Syariah Bandung)," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 1, no. 1 (Januari 2017): 19.

kegiatan usahanya, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada lembaga keuangan syariah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan, maka dapat dikatakan bahwa pembiayaan ijarah lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya seperti mudharabah dan musyarakah.<sup>4</sup>

Beberapa artikel telah membahas mengenai akad ijarah dengan diskusi dan pendekatan yang berbeda-beda. Artikel berjudul “*Customer satisfaction with Ijarah financing: The mediating role of clarity and accuracy for services offered*” tidak membahas secara spesifik mengenai akad ijarah. Penelitian ini hanya menilai persepsi nasabah bank syariah terhadap nasabah yang pernah atau berniat menggunakan jasa ijarah untuk membeli mobil. Artikel ini berfokus pada menghubungkan secara kuantitatif persepsi pelanggan tentang layanan bank syariah dengan kepuasan pelanggan dengan memberikan bukti pertama dari hubungan ini dalam konteks pembiayaan mobil Ijarah.<sup>5</sup> Artikel lain dengan judul “Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah” hanya menjelaskan bahwa Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) berbeda dengan *leasing*, yaitu dalam pengalihan kepemilikan obyek sewa. Dalam *leasing* kepemilikan pada akhir sewa dengan membayar uang tebusan, sedangkan pada Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pengalihan obyek sewa dihibahkan kepada nasabah.<sup>6</sup>

Artikel berjudul “Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah” menjelaskan bahwa pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad sewa-menyewa (ijarah) terdiri dari sewa murni dan sewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan atau dikenal dengan ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT).<sup>7</sup> Pada artikel lain yang berjudul “Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah” menyebutkan bahwa konsep ijarah dalam perbankan syariah dikatakan sebagai sewa pada umumnya. Tetapi yang membedakan adalah bahwa dalam

<sup>4</sup> Puji Kurniawan, “Analisis Kontrak Ijarah,” *Jurnal El Qanuny* 4, no. 2 (2018): 198.

<sup>5</sup> Iman Adeinat, Naseem Al Rahahleh, dan M. Ishaq Bhatti, “Customer satisfaction with Ijarah financing: The mediating role of clarity and accuracy for services offered,” *Qualitative Research in Financial Markets* 11, no. 2 (2019): 227.

<sup>6</sup> Husna Ni'matul Ulya, “Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah,” *El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama* 6, no. 1 (Juni 2018): 21.

<sup>7</sup> Harun Santoso dan Anik, “Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah,” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 1, no. 2 (Juli 2015).

perbankan syariah ada sewa yang pada akhir kontrak diberikan pilihan/ opsi kepada pelanggan untuk memiliki barang atau tidak, umumnya disebut pembelian sewa.<sup>8</sup>

Akad ijarah tentunya telah diatur oleh para ulama klasik dan ahli hukum Islam kontemporer dengan berbagai jihat ilmiahnya, baik secara teori maupun praktik. Ketentuan dan prosedur mengenai akad ijarah juga dijelaskan dalam Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah. Ada artikel yang telah menganalisis akad ijarah dengan judul “Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia”. Penelitian ini menganalisis perjanjian kontrak/akad Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik yang merupakan kombinasi dari akad ijarah (sewa menyewa) dengan akad murabahah (jual-beli). Secara umum hasil analisis menyimpulkan ketetapan hukum bahwa akad Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik telah sesuai dengan hukum Islam dan hukum positif Indonesia.<sup>9</sup>

Namun belum ada artikel yang secara spesifik menganalisis kontrak atau akad ijarah dengan menelaah satu persatu setiap pasal beserta klausul di dalamnya. Dari situlah muncul beberapa kegelisahan penulis, diantaranya apakah lembaga keuangan syariah telah menerapkan ketentuan akad ijarah sesuai dengan prinsip hukum Islam dan ketentuan yang ada? Terlebih klausul dalam kontrak antara lembaga keuangan syariah dengan nasabah, apakah setiap klausul kontrak telah sesuai dengan ketentuan akad ijarah serta sesuai dengan prinsip Islam? Berkaca dari permasalahan tersebut, maka penulis akan menganalisis salah satu kontrak ijarah pada perbankan syariah dengan objek penelitian “Perjanjian Pembiayaan Sewa Manfaat Akad Ijarah Nomor: 10669/IJR/IX/2012.” Jenis penelitian ini termasuk penelitian pustaka yang menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan normatif.

## KONTRAK DALAM LITERATUR

Menurut R. Subekti : “suatu kontrak adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Menurut Sudikno Mertokusumo

<sup>8</sup> Rosita Tehuayo, “Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah,” *Jurnal Tahkim* 4, no. 1 (Juni 2018): 87.

<sup>9</sup> Daffa Muhammad Dzubyhan, Erina Azzahra, dan Melani Puspitasari, “Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia,” *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (Juli 2019): 181.

: “Kontrak adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dimana masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban dalam suatu kontrak tersebut”.<sup>10</sup>

Berdasarkan definisi di atas terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat kontrak. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan dalam praktiknya bukan hanya orang perorangan saja yang membuat kontrak, namun termasuk juga badan hukum yang merupakan subyek hukum. Dengan kata lain kontrak adalah suatu perjanjian antara para pihak (dua pihak atau lebih) yang saling mengikat dirinya untuk melakukan suatu perbuatan hukum dalam bidang harta kekayaan.<sup>11</sup>

Padanan istilah ‘kontrak’ dalam hukum Indonesia dan secara umum dalam hukum Barat adalah akad dalam hukum Islam. Hanya saja istilah akad dalam hukum Islam lebih luas cakupannya dari kontrak, karena kontrak hanya mencakup perjanjian tertulis dan tidak meliputi perjanjian tidak tertulis, sementara akad mencakup keduanya. Dalam pembicaraan mengenai kontrak menurut hukum Islam, digunakan istilah akad.<sup>12</sup>

Kata akad menunjuk kepada beberapa makna, seperti mengikat, menghubungkan, mengencangkan, mengeratkan dan mempertemukan dua hal.<sup>13</sup> Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) akad didefinisikan sebagai “kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan sesuatu.”<sup>14</sup>

Para ahli hukum Islam mendefinisikan akad sebagai “pertemuan ijab yang muncul dari salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain secara sah menurut ketentuan hukum syariah dan menimbulkan akibat hukum pada objeknya.” Definisi ini merupakan definisi baku yang diterima

<sup>10</sup> Apit Nurwidijanto, “Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan pada PT. Puri Kencana Mulyapersada di Semarang” (Skripsi, Semarang, Universitas Diponegoro, 2007), 14.

<sup>11</sup> Ady Wibowo Sunarto, *Hukum kontrak Terapeutik di Indonesia* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2009), 7.

<sup>12</sup> Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer Bagian Dua* (Yogyakarta: UAD Press, 2020), 127.

<sup>13</sup> Siraj, *Nazariyyat al-Aqd fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Fiqhiyyah Muqaranah* (Mesir: Sa’d Samak li an-Naskh wa at-Tiba’ah, t.t.), 8.

<sup>14</sup> Pusat Pengkajian Hukum Ekonomi Syariah, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenada Media, 2019), Pasal 20 angka 1.

oleh para ahli hukum Islam kontemporer dan sekaligus mencerminkan kecenderungan objektivistik hukum Islam dalam hukum perikatan.<sup>15</sup>

### **IJARAH MENURUT LITERATUR DAN PANDANGAN ULAMA**

Secara etimologis ijarah berarti upah yang kamu berikan dalam satu pekerjaan. Adapun secara terminologi adalah transaksi atas satu manfaat yang mubah yang berupa barang tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.<sup>16</sup>

Para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan ijarah antara lain Syekh al-Imam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab *Fath Al-Wahab*, mendefinisikan “ijarah adalah memilik atau mengambil manfaat suatu barang dengan mengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.”<sup>17</sup> Sayyid Sabiq, dalam *fiqhu-sunnah* mendefinisikan ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>18</sup> Menurut Imam Syafi’i, ijarah adalah “Akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti sesuatu kebolehan dengan pengganti tertentu.”<sup>19</sup> Menurut Hasbi Ash-Shiddiqy, ijarah ialah “Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat”<sup>20</sup>

Menurut fatwa DSN, ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>21</sup> Sedangkan dalam konteks KUH Perdata, ijarah disebut sebagai sewa menyewa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan menyewakan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya berupa kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan

<sup>15</sup> Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer Bagian Dua*, 128.

<sup>16</sup> Ath- Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam 4 Madzab* (Yogyakarta: Wadaruwathan Lin-Nasyr, Riyadh, KSA, 2004), 311.

<sup>17</sup> Abi Yahya Zakaria, *Fath al-Wahab, Maktabah wa Maktabah* (Semarang: Toha Putra, t.t.), 246.

<sup>18</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009), 258.

<sup>19</sup> Muhammad Al-Khatib Al- Syarbayniy, *Mughniy al-Muhtaj* (Beirut: Dar al Fikr, t.t.), 332.

<sup>20</sup> Hasbi Ash- Shiddiqy, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Jakarta: Bulan Bintang, 1989), 85.

<sup>21</sup> Adiwarman Karim, *Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Press, 2001), 138.

pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.<sup>22</sup> Dengan demikian unsur esensial dari sewa menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata adalah kenikmatan/manfaat, uang, sewa, dan jangka waktu.<sup>23</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan ijarah adalah suatu bentuk muamalat yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan, dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut *mua'jir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir* dan sesuatu yang di akad kan untuk diambil manfaatnya disebut *ajran* atau *ujrah* (fee).<sup>24</sup>

Berdasarkan definisi-definisi ijarah tersebut, dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukarkan sesuatu dengan adanya imbalan. Jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah. Sewa-menyewa adalah menjual manfaat dan upah-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan.<sup>25</sup> Pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad sewa-menyewa terdiri dari sewa murni dan sewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan atau dikenal dengan ijarah muntahia bit tamlik. Ijarah muntahia bit tamlik (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara sewa menyewa dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa ijarah.<sup>26</sup>

Sedangkan dalam Lembaga Keuangan Syariah, ijarah adalah pembiayaan dengan prinsip sewa ditujukan untuk mendapat jasa dengan ketentuan keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang disewakan.

Ada dua jenis ijarah dalam hukum Islam:

<sup>22</sup> Tim Redaksi BIP, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2017), Pasal 1548.

<sup>23</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: UGM Press, 2010), 70.

<sup>24</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 3* (Bandung: PT Al Ma'arif, 1987), 7.

<sup>25</sup> Sohari Sahrani dan Rufah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 168.

<sup>26</sup> Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah," 114.



1. Ijarah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.
2. Ijarah yang berhubungan dengan aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.<sup>27</sup>

Pada implementasinya, ijarah dapat dipilah menjadi dua bagian besar, yaitu *ijarah bi al-quwwah* dan *ijarah bi al-manfaah*, ijarah dikatakan *ijarah bi al-quwwah* apabila yang disewakan itu berupa jasa atau tenaga manusia, sedangkan ijarah dikatakan *ijarah bi al-manfaah* apabila yang disewakan itu berupa barang. Namun dari kedua macam ijarah ini memiliki prinsip-prinsip yang sama, yakni menyewa atau menyewakan sesuatu.<sup>28</sup>

## DASAR HUKUM IJARAH

Adapun alasan jumhur ulama membolehkan akad ijarah atas dasar sumber hukum, baik Al-Qur'an maupun Hadits, yaitu dalam surah Al-Baqarah ayat 233, yang artinya: “dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”. Dari dalil tersebut menunjukkan bahwa “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut” menunjukkan ungkapan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (fee) secara patut.<sup>29</sup>

Sedangkan landasan sunahnya dapat dilihat pada sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa Nabi Muhammad SAW telah bersabda: “Berebekamlah kamu, lalu berikanlah olehmu upah kepada tukang bekam itu. Hadis yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan An Nasa'i dari Abi Waqqash r.a berkata: “dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”. Dengan demikian menyewakan pohon untuk dimanfaatkan buahnya tidak sah. Termasuk

<sup>27</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 99.

<sup>28</sup> Yadi Januari, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), 88.

<sup>29</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), 216.

pula menyewakan sapi atau domba untuk diambil susunya. Hal ini logis mengingat objek dari perjanjian sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang, bukan kepemilikan atas suatu barang. Yang lebih pas dalam konteks ini hendaknya dengan menggunakan perjanjian jual beli.<sup>30</sup>

Adapun landasan ijma' mengenai disyariatkannya ijarah semua ulama sepakat, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad ijarah atau perjanjian sewa-menyewa, hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya.<sup>31</sup>

## **RUKUN DAN SYARAT IJARAH**

Secara yuridis agar perjanjian sewa menyewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi rukun dan syarat. Unsur terpenting yang harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Syafi'i dan Imam Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (baligh). Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk.<sup>32</sup> Adapun syarat-syarat ijarah yaitu:<sup>33</sup> *Pertama*, Para pihak yang berakad harus rela melakukan akad tersebut, tanpa merasa adanya paksaan dari pihak lain. Maka, apabila seseorang dipaksa untuk melakukan akad, dianggap tidak sah, *Kedua*, belah pihak harus mengetahui secara jelas tentang manfaat yang diakadkan guna menghindari pertentangan atau salah paham, dengan cara melihat benda yang akan disewakan atau jasa yang akan dikerjakan, serta mengetahui masa mengerjakannya.

Berbeda lagi dalam konteks fikih, ada beberapa ketentuan yang berkaitan dengan ijarah, ketentuan fikih yang paling utama berkaitan erat dengan implementasi ijarah dalam lembaga keuangan syariah adalah rukun dan syarat ijarah.<sup>34</sup> Menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* terdiri dari:

<sup>30</sup> Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, 71.

<sup>31</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syari'ah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 123.

<sup>32</sup> Chairuman Pasaribu dan Suwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 53.

<sup>33</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 81.

<sup>34</sup> Januari, *Lembaga Keuangan Syariah*, 89.

Aqid (pihak-pihak yang berakad). Aqid yaitu pihak yang melakukan akad yakni pihak yang menyewa maupun pengguna jasa (musta'jir) dan pihak yang menyewakan atau pemberi jasa (mu'ajjir). Ma'qud 'alaih objek akad ijarah, yakni Manfaat barang dan sewa, atau manfaat jasa dan upah.<sup>35</sup> Disyaratkan musta'jir dan mu'ajjir adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharuf (mengendalikan harta), dan saling meridhai.

Sighat (ijab dan kabul). Sighat ijarah, yaitu ijab dan kabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain. Sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada ijab dan kabul, baik dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa.<sup>36</sup> Sighat ijab dan kabul adalah suatu ungkapan antara dua orang yang menyewakan suatu barang atau benda. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari seseorang yang berakad yang menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad, siapa saja yang memulai. Sedangkan kabul adalah jawaban (pihak) yang lain sesudah adanya ijab, dan untuk menerangkan persetujuannya.<sup>37</sup>

Ujrah (upah), adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.<sup>38</sup> Disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.

Manfaat. Manfaat dari objek ijarah harus sesuatu yang dibolehkan agama, seperti menyewa buku untuk dibaca dan menyewa rumah untuk didiami. Atas dasar itu, para fuqaha sepakat menyatakan, tidak boleh melakukan ijarah terhadap perbuatan maksiat, seperti seseorang yang menggaji orang lain untuk mengerjakan ilmu sihir. Menyewakan rumah untuk prostitusi, dan lain sebagainya yang mengarah kepada perbuatan maksiat. Dan manfaat dari objek ijarah harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari. Manfaat dari objek yang akan disewakan dapat dipenuhi secara hakiki maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat dipenuhi secara hakiki, seperti menyewa orang bisu untuk bicara.<sup>39</sup>

<sup>35</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 101.

<sup>36</sup> Ascarya, 99.

<sup>37</sup> Shiddiqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, 27.

<sup>38</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 1250.

<sup>39</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 131.

Dalam KHES pasal 251, rukun ijarah ada empat, yaitu pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, objek ijarah dan akad.<sup>40</sup> Berbeda dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000, rukun akad ijarah dibagi menjadi tiga, yaitu:<sup>41</sup>

1. Sighat ijarah, yaitu ijab dan kabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Objek akad ijarah yaitu manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>42</sup> 1. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, 2. Objek harus jelas dan objek tersebut milik orang yang menyewakan, 3. Objek sewa menyewa tersebut digunakan sesuai dengan peruntukannya (kegunaan), 4. Objek sewa menyewa dapat diserahkan, 5. Kemanfaatan objek adalah yang dibolehkan oleh agama (barang tersebut halal), 6. Harus ada kejelasan mengenai berapa lama barang tersebut disewakan dan berapa harga sewa atas barang tersebut.

## **KETENTUAN OBJEK IJARAH**

Legalitas syariah dari produk pembiayaan ijarah dirujuk pada fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah, serta PBI No. 7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya dan PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah berikut perubahannya dengan PBI No. 10/16/PBI/2008.<sup>43</sup> Dalam fatwa tersebut, DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah menjelaskan ketentuan objek ijarah:<sup>44</sup> (1) Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa. (2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam

<sup>40</sup> Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: PPHIMM, 2009), 86.

<sup>41</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah* (Jakarta: Erlangga, 2014), 96.

<sup>42</sup> MUI, 54.

<sup>43</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: IKAPI, 2012), 217.

<sup>44</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2007), 101.

kontrak. (3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan). (4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah. (5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan Jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. (6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi fisik. (7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah. (8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak. (9) Kelenturan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam kurun waktu, tempat dan jarak.

Selain itu, fatwa ini juga menjelaskan kewajiban LKS dan Nasabah dalam pembiayaan ijarah:<sup>45</sup> (1) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa. (2) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan. (3) Menanggung biaya pemeliharaan barang. (4) Menjamin apabila terdapat cacat pada barang yang disewakan. (5) Kewajiban Nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa. (6) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak. (7) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil). (8) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

## **ANALISIS KONTRAK IJARAH DALAM PRAKTIK PERBANKAN SYARIAH**

Adapun objek dari penelitian ini adalah “Perjanjian Pembiayaan Sewa Manfaat Akad Ijarah Nomor: 10669/IJR/IX/2012.” Ijarah merupakan suatu akad yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah, yang mana dalam hal ini para pihak adalah bank sebagai pemberi sewa atas objek yang dikuasainya kepada nasabah dan nasabah sebagai pihak yang menggunakan jasa atas objek sewa yang dikuasai bank. Perjanjian yang telah disepakati para pihak dengan Surat Keputusan Nomor: 0668/Pers/IJR/IX/2012 pada tanggal 27 September 2012, dalam hal ini pihak bank menyewakan kepada nasabah berupa tempat usaha.

<sup>45</sup> Hafidz Abdurrahman, *Menggugat Bank Syariah: Kritik atas Fatwa Produk Perbankan Syariah* (Bogor: Al-Azhar Press, 2012), 83.

Secara keseluruhan, isi perjanjian sudah sesuai dengan ketentuan akad ijarah dalam fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah. Dari segi rukun dan syarat, perjanjian ini telah memenuhi ketentuan tersebut, terbukti dengan adanya tujuan akad untuk sewa menyewa dan ijab dan kabul, adanya para pihak yang melakukan perjanjian dan adanya objek akad yaitu tempat usaha. Dari segi ketentuan objek telah terpenuhi seperti adanya manfaat yang dapat diambil dari objek tersebut, objeknya nyata dan tidak diharamkan. Adapun ketentuan mengenai kewajiban lembaga keuangan syariah dan nasabah secara keseluruhan sudah sesuai. Seperti pihak bank menyediakan objek untuk disewakan kepada nasabah dalam keadaan tanpa cacat serta nasabah juga membayar biaya sewa dan bertanggung jawab atas tempat usaha yang disewa.

Namun, ada beberapa klausul yang memberatkan nasabah, seperti dalam Pasal 10 dan 14 tentang Pernyataan dan Pengakuan Nasabah. Dalam Pasal tersebut, klausul perjanjian lebih memberatkan pihak nasabah, karena pihak bank secara tidak langsung memaksa agar nasabah menyatakan dan mengakui beberapa klausul yang ada pada Pasal tersebut. Sedangkan untuk pihak bank sendiri mengenai kewajiban-kewajiban bank dalam isi perjanjian tersebut tidak disertakan. Hal itu jelas tidak sesuai dengan asas keseimbangan (*mabda' at-tawazun fi al-mua'wadah*), dimana salah satu pihak yang bertransaksi belum mencerminkan keseimbangan dalam memikul risiko serta dirasa ada ketidakseimbangan prestasi yang mencolok.<sup>46</sup>

Selain itu, mengenai pembiayaan yang dibebankan oleh bank kepada nasabah seperti biaya notaris dalam Pasal 3, mengingat kepentingan tersebut bukan hanya menjadi kepentingan pihak nasabah saja akan tetapi perjanjian tersebut juga menjadi kepentingan bersama. Seharusnya biaya tersebut bisa dilimpahkan kepada kedua belah pihak tanpa memberatkan salah satu pihak saja (nasabah). Disisi lain, dalam ayat sebelumnya nasabah telah dibebani biaya administrasi dan biaya lainnya. Terlebih dalam ayat 3 Pasal 3 dikatakan “Segala pajak yang timbul sehubungan dengan Akad ini merupakan tanggung jawab dan wajib dibayar oleh NASABAH, kecuali Pajak Penghasilan BANK”. Padahal telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik dan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak

<sup>46</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 90.

Daerah dan Retribusi Daerah bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tidak ada kewajiban bagi penyewa untuk membayar tagihannya.

Pasal 3 mengenai biaya-biaya masih kurang memperhatikan asas kemaslahatan (tidak memberatkan) dalam berakad, asas tersebut dimaksudkan agar suatu perjanjian memberi kemaslahatan bagi para pihak, tanpa memberatkan salah satu pihak (*masyaqqah*) dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudarat*).<sup>47</sup> Sehingga dapat dinyatakan benar-benar terbebas dari riba. Karena Fazlurrahman dan Abdullah Saeed menyatakan bahwa larangan riba dalam Al-Qur'an menekankan aspek moral daripada menekankan aspek legal-formal pelarangan riba. Riba yang dilarang dalam Al-Qur'an adalah riba jahiliyyah yang mempraktikkan riba yang berlipat ganda. Dengan kata lain, ideal moral dari ayat tersebut adalah larangan melakukan eksploitasi terhadap kaum ekonomi lemah.<sup>48</sup> Namun secara nominal telah memperhatikan bahwa jumlah simpanan atau uang muka yang diminta oleh pihak bank kepada nasabah masih di bawah 40 persen (ambang batas).<sup>49</sup>

Perjanjian pembiayaan sewa manfaat ini dilaksanakan dengan jangka waktu 36 bulan terhitung dari tanggal akad ini ditandatangani. Dalam masa penyewaan ini, nasabah mengikatkan diri dengan menyerahkan barang sebagai jaminan atas penyewaan tersebut. Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah tidak menyatakan adanya jaminan terhadap pembiayaan berdasarkan akad tersebut. Namun, karena penyaluran dana oleh bank syariah berdasarkan akad ijarah, maka bank syariah wajib berpedoman kepada ketentuan Pasal 23 UU Perbankan Syariah.<sup>50</sup> Dalam pasal 23 tersebut ditegaskan bahwa bank wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, jaminan, dan prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak bank memang harus memperhatikan betul terkait ketentuan tentang kelayakan penyaluran dana, dan sudah diterapkan adanya jaminan berupa sebidang tanah. Dalam hukum Islam adanya klausul jaminan termasuk dalam wilayah kebebasan berakad. Tujuannya untuk menjamin kerugian dalam kasus-

<sup>47</sup> Anwar, 90.

<sup>48</sup> Riza Taufiqi Majid, "Riba dalam Al-Qur'an (Studi Pemikiran Fazlurrahman dan Abdullah Saeed)," *Muslim Heritage* 5, no. 1 (2020): 84.

<sup>49</sup> Fahad Zafar, "Ijarah Contract: a Practical Dilemma," *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 3, no. 1 (2012): 67.

<sup>50</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, 214.

kasus perbuatan melanggar hukum, kealpaan dan atau pelanggaran kontrak.<sup>51</sup>

Mengenai risiko, kewajiban yang berasal dari kepemilikan akan ditanggung oleh pihak yang menyewakan. Akan tetapi kewajiban yang berasal dari penggunaan barang akan ditanggung oleh pihak penyewa. Properti yang disewakan dalam hal ini tempat usaha berdasarkan perjanjian pembiayaan di atas akan tetap menjadi risiko pihak yang menyewakan selama periode penyewaan berkenaan dengan kerugian atau kerusakan yang disebabkan oleh faktor-faktor di luar kendali pihak penyewa akan ditanggung oleh pihak yang menyewakan. Klausul ini setidaknya telah memenuhi asas keseimbangan antara para pihak.

Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah tersebut, bank syariah menanggung risiko pembiayaan. Sebagaimana hal tersebut dijelaskan kembali dalam Pasal 37 ayat (1) UU Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah dan UUS. Mengingat bahwa penyaluran dana yang dimaksud bersumber dari dana masyarakat yang disimpan pada bank syariah dan UUS, risiko yang dihadapi dapat berpengaruh pada keamanan dana masyarakat tersebut. Risiko bagi bank syariah dalam pemberian fasilitas pembiayaan adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan dan juga terdapat risiko bertambah besarnya biaya yang dikeluarkan oleh bank dan bertambahnya waktu untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>52</sup>

Pasal 18 tentang Denda Keterlambatan Pembayaran dan Keterlambatan, dalam ayat 1 dikatakan “apabila nasabah tidak atau dengan sengaja menunda pembayaran sewa maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 20.000. Dari denda atas keterlambatan tersebut akan diperuntukkan sebagai dana sosial (infaq dan shadaqah). Pada ayat (3) bank akan mengenakan ta’wid yang diakibatkan oleh kelalaian nasabah dalam membayar kewajibannya. Pada dasarnya ketentuan mengenai keterlambatan pembayaran dalam akad ijarah masih diperdebatkan dalam kalangan ulama. Ada yang membolehkan dan ada pula yang mengharamkannya karena alasan riba dan gharar. Pendapat lain mengatakan, untuk menghindari riba dan gharar maka sebaiknya denda

<sup>51</sup> Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer Bagian Dua*, 127.

<sup>52</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, 89.



tersebut diberikan dalam bentuk bantuan dana sosial ke lembaga-lembaga sosial<sup>53</sup> dan itu sudah sesuai dengan ayat (2) dalam Pasal 18.

Klausul ini sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 mengenai Ganti Rugi (Ta'widh). Dikatakan bahwasannya “(1) Ganti rugi (ta'widh) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain, (2) Besar ganti rugi (ta'widh) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah al-dha-i'ah*), (3) Ganti rugi (ta'widh) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (dain), seperti salam, *istishna'* serta *murabahah* dan *ijarah*.”

Selain itu, klausul tersebut juga sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 mengenai Sanksi atas Nasabah yang Menunda-nunda Pembayaran. Dikatakan dalam ketentuan umum bahwa; “(1) Sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja, (2) Nasabah yang tidak mempunyai kemauan dan iktikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi, (3) Sanksi berdasarkan prinsip ta'zir bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya, (4) Sanksi dapat berupa uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani, (5) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.”

Klausul Penyelesaian Sengketa dalam Pasal 19 secara keseluruhan telah sesuai dengan prinsip Islam. Dalam ayat (1) dikatakan “Dalam hal terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka Nasabah dan Bank akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.” Dilanjutkan pada ayat (2) dijelaskan apabila tidak ditemukan penyelesaian permasalahan, maka akan dilakukan arbitrase. Secara tidak langsung, para pihak lebih condong untuk melakukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau jalur damai. Penyelesaian sengketa menggunakan konsep *al-sulh* (perdamaian) sangat dianjurkan dalam Islam, sebagaimana Firman Allah dalam surat

<sup>53</sup> Kurniawan, “Analisis Kontrak Ijarah,” 208.

Al Hujurat ayat 10, “Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah antara kedua saudaramu“.

Secara keseluruhan, isi dari Perjanjian Pembiayaan Sewa Manfaat Akad Ijarah Nomor: 10669/IJR/IX/2012 telah memenuhi substansi dari akad dalam hukum Islam, yakni membawa kemaslahatan bagi para pihak. Walaupun ada beberapa isi perjanjian yang kurang sesuai dengan asas akad dalam hukum Islam, namun telah memperhatikan asas kebebasan berkontrak. Para pihak telah membuat pasal demi pasal dalam perjanjian secara bebas namun tetap memperhatikan kaidah akhlak Islam dan ketertiban umum dalam Islam.<sup>54</sup> Kaidah hukum Islam menyebutkan, “*pada dasarnya akad adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji*”.<sup>55</sup> Selain itu, perjanjian ini juga mencerminkan akad tertulis atau akad formal sekaligus menerapkan asas konsensualisme (*mabda’ ar-rada’iyah*). Terbukti bahwa perjanjian ini dibuat secara tertulis, dibuat di hadapan notaris serta ditandatangani oleh para pihak dan para saksi.

## KESIMPULAN

Secara keseluruhan, isi Perjanjian Pembiayaan Sewa Manfaat Akad Ijarah Nomor: 10669/IJR/IX/2012 sudah sesuai dengan ketentuan akad ijarah dalam fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah. Baik dari segi rukun dan syarat ijarah, tujuan akad, ijab dan kabul, dan adanya para pihak yang melakukan perjanjian. Begitu juga dari ketentuan objek telah terpenuhi. Namun, ada beberapa klausul yang memberatkan nasabah, dikarenakan salah satu pihak tidak seimbang dalam memikul risiko serta dirasa ada ketidakseimbangan prestasi yang mencolok yang tidak sesuai dengan asas keseimbangan (*mabda’ at-tawazun fil al-mua’wadah*). Pasal biaya-biaya juga masih kurang memperhatikan asas kemaslahatan (tidak memberatkan) yang menjamin kemaslahatan para pihak, tanpa memberatkan salah satu pihak dan tidak boleh menimbulkan kerugian.

Namun disisi lain, perjanjian dalam Pasal 18 tentang Denda Keterlambatan Pembayaran dan Keterlambatan telah sesuai dengan Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 mengenai Ganti Rugi (Ta’widh) dan Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 mengenai Sanksi atas Nasabah yang Menunda-nunda Pembayaran. Begitu pun Pasal 19 tentang

<sup>54</sup> Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer Bagian Dua*, 133.

<sup>55</sup> Az- Zarqa, *al-Madkhal al-Fiqhi al- ‘Amm* (Damaskus: Dar al-Qalam, 1997), 1085.

Penyelesaian Sengketa secara keseluruhan telah sesuai dengan prinsip Islam. Pada dasarnya, penyelesaian sengketa menggunakan konsep *al-sulh* (perdamaian) sangat dianjurkan dalam Islam, sebagaimana Firman Allah dalam surat Al Hujurat ayat 10.

Perjanjian Akad Ijarah ini telah memenuhi membawa kemaslahatan bagi para pihak. Walaupun ada beberapa isi perjanjian yang kurang sesuai dengan asas akad dalam hukum Islam, namun telah memperhatikan asas kebebasan berkontrak yang tetap memperhatikan kaidah akhlak Islam dan ketertiban umum dalam Islam. Kaidah hukum Islam menyebutkan, “pada dasarnya akad adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji”. Selain itu, perjanjian ini juga mencerminkan akad tertulis atau akad formal sekaligus menerapkan asas konsensualisme (*mabda’ ar-radaiyyah*). Terbukti bahwa perjanjian ini dibuat secara tertulis, dibuat di hadapan notaris serta ditandatangani oleh para pihak dan para saksi.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Hafidz. *Menggugat Bank Syariah: Kritik atas Fatwa Produk Perbankan Syariah*. Bogor: Al-Azhar Press, 2012.
- Adeinat, Iman, Naseem Al Rahahleh, dan M. Ishaq Bhatti. “Customer satisfaction with Ijarah financing: The mediating role of clarity and accuracy for services offered.” *Qualitative Research in Financial Markets* 11, no. 2 (2019).
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: UGM Press, 2010.
- . *Payung Hukum Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2007.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- . *Studi Hukum Islam Kontemporer Bagian Dua*. Yogyakarta: UAD Press, 2020.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

- Asiyah, Binti Nur. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia, 2015.
- BIP, Tim Redaksi. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2017.
- Dzubyan, Daffa Muhammad, Erina Azzahra, dan Melani Puspitasari. "Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (Juli 2019).
- Eprianti, Nanik, dan Olypia Adhita. "Pengaruh Pendapatan Ijarah terhadap Profitabilitas (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Kantor Cabang Syariah Bandung)." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 1, no. 1 (Januari 2017).
- Fauzan. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: PPHIMM, 2009.
- Hanifuddin, Iza, dan Sunan Autad Sarjana. "Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlik: Sebuah Alternatif Pemberdayaan Tanah Wakaf." *Muslim Heritage* 3, no. 1 (2018).
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Janwari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015.
- Karim, Adiwarmar. *Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Press, 2001.
- Kurniawan, Puji. "Analisis Kontrak Ijarah." *Jurnal El Qanuny* 4, no. 2 (2018).
- Majid, Riza Taufiqi. "Riba dalam Al-Qur'an (Studi Pemikiran Fazlurrahman dan Abdullah Saeed)." *Muslim Heritage* 5, no. 1 (2020).
- MUI, Dewan Syari'ah Nasional. *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*. Jakarta: Erlangga, 2014.
- Nasional, Departemen Pendidikan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Nurwidijanto, Apit. "Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan pada PT. Puri Kencana Mulyapersada di Semarang." Skripsi, Universitas Diponegoro, 2007.

- Pasaribu, Chairuman, dan Suwardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Polindi, Miko. “Implementasi Ijarah dan Ijarah Muntahia Bit-Tamlik (IMBT) dalam Perbankan Syariah di Indonesia.” *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 2, no. 1 (Maret 2016).
- Rozalinda. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah*. Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009.
- . *Fiqih Sunnah 3*. Bandung: PT Al Ma’arif, 1987.
- Sahrani, Sohari, dan Rufah Abdullah. *Fiqih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Santoso, Harun, dan Anik. “Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 1, no. 2 (Juli 2015).
- Shiddiqy, Hasbi Ash-. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang, 1989.
- Siraj. *Nazariyyat al-Aqd fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Fiqhiyyah Muqaranah*. Mesir: Sa’d Samak li an-Naskh wa at-Tiba’ah, t.t.
- Sunarto, Ady Wibowo. *Hukum Kontrak Terapeutik di Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2009.
- Syarbayniy, Muhammad Al-Khatib Al-. *Mughniy al-Muhtaj*. Beirut: Dar al Fikr, t.t.
- Syariah, Pusat Pengkajian Hukum Ekonomi. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenada Media, 2019.
- Tehuayo, Rosita. “Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah.” *Jurnal Tahkim* 4, no. 1 (Juni 2018).
- Thayyar, Ath-. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam 4 Madzab*. Yogyakarta: Wadarul-wathan Lin-Nasyr, Riyadh, KSA, 2004.
- Ulya, Husna Ni’matul. “Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah.” *El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama* 6, no. 1 (Juni 2018).
- Umam, Khotibul. *Perbankan Syari’ah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: IKAPI, 2012.

Zafar, Fahad. "Ijarah Contract: A Practical Dilemma." *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 3, no. 1 (2012).

Zakaria, Abi Yahya. *Fath al-Wahab, Maktabah wa Maktabah*. Semarang: Toha Putra, t.t.

Zarqa, Az-. *al-Madkhal al-Fiqhi al- 'Amm*. Damaskus: Dar al-Qalam, 1997.